

Objekt-Nr. 6014#HLVFT

40699 ERKRATH

Etablierte Gewerbeimmobilie mit attraktiver Ertragsstruktur

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 4.395 m²

KAUFPREIS

3.350.000 €



Sonstige zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**3.350.000 €**
Gesamtfläche	**ca. 5.150 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 4.395 m²**
Fläche von	**ca. 5.150 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1968**
Zustand	**Modernisiert**
Lage/Gebiet	**Industriegebiet**
Etagen	**3**
Boden	**Stein, Teppich**

Fahrstuhl	**Lasten**
Käuferprovision	**3,57%**
Außenstellplatz · Anzahl	**30**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**15.05.2029**
Ausstellungsdatum	**20.05.2019**
Wärmewert	**84,9 kWh/(m²a)**
Stromwert	**88,8 kWh/(m²a)**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Herr Marcus Zielke
Tel. +49 211 92412323
info@zielke-immo.de



Produktion EG

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Gewerbeobjekt wurde im Jahr 1968 am Steinhof in Erkrath errichtet und über die Jahre fortlaufend modernisiert und an die Anforderungen einer zeitgemäßen gewerblichen Nutzung angepasst.

Die Immobilie bietet eine interessante Mischung aus Büro-, Lager-, Produktions- und Gewerbeflächen, die sich auf mehrere unterschiedlich große Einheiten verteilen. Die verschiedenen Flächenzuschnitte ermöglichen vielseitige Nutzungskonzepte und eine flexible Vermietung. Zwei Lastenaufzüge unterstützen die praktische Nutzung und Erschließung der unterschiedlichen Gebäudebereiche.

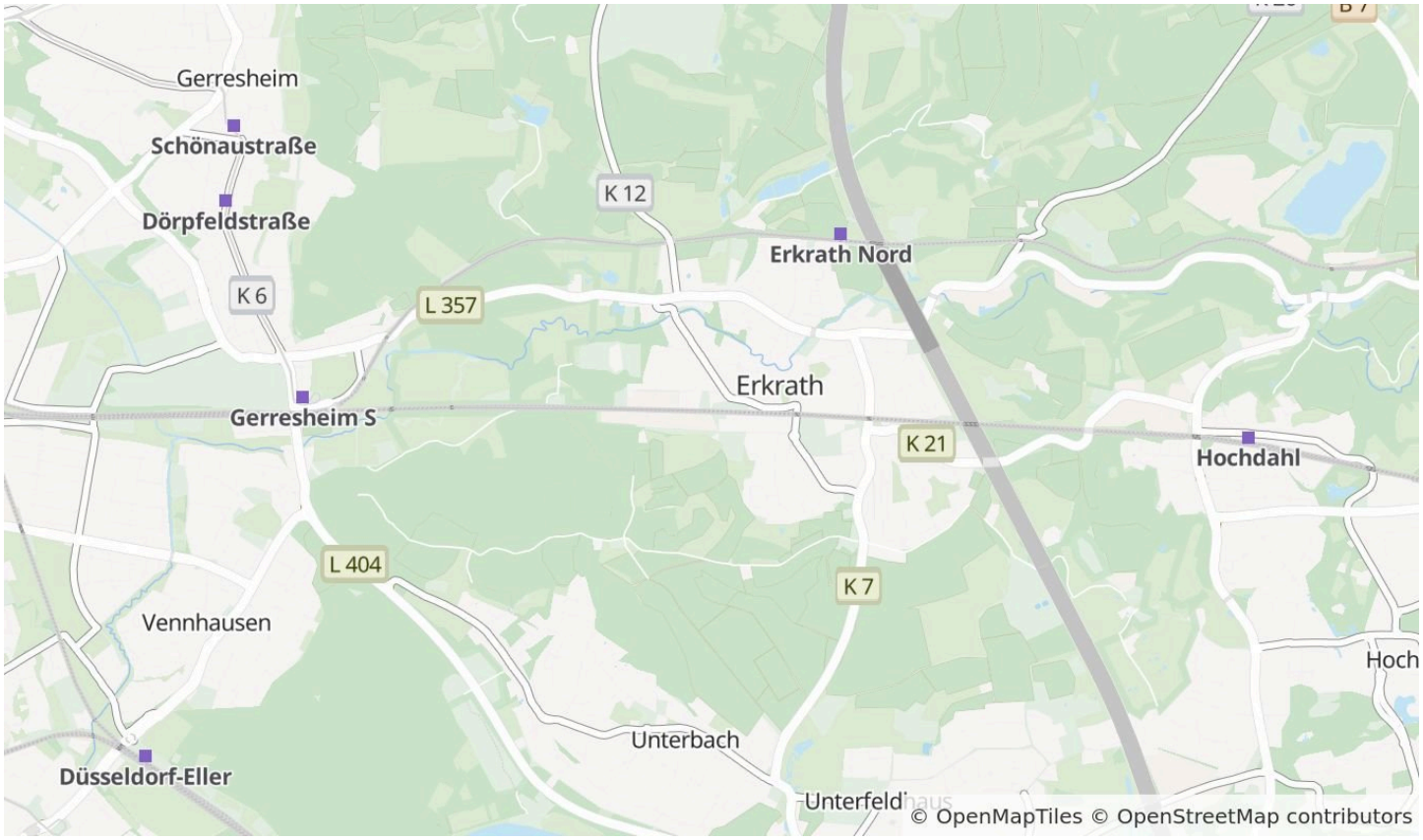
Auch die äußeren Gegebenheiten sind auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichtet. Großzügige Zufahrts- und Anlieferungsmöglichkeiten bieten gute Voraussetzungen für den Lieferverkehr. Darüber hinaus stehen auf dem Grundstück zahlreiche PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Aktuell befinden sich zwei Einheiten in der aktiven Vermietungsphase. Die derzeitigen Mieteinnahmen liegen bei ca. 19.040 €/Monat. Bei vollständiger Vermietung werden auf Grundlage der vorgesehenen Mietansätze Mieteinnahmen von voraussichtlich ca. 24.800 €/Monat erwartet.

Damit verbindet die Immobilie bereits bestehende Mieterträge mit zusätzlichem Vermietungs- und Entwicklungspotenzial und bietet insbesondere für Kapitalanleger und Bestandshalter eine interessante Investitionsmöglichkeit.

Hinweis zur Photovoltaikanlage:
Die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage steht im Eigentum eines Dritten und ist nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts. Für die Nutzung der Dachfläche besteht ein Dachnutzungsvertrag mit einer Laufzeit bis 2030.

Herr Marcus Zielke
Tel. +49 211 92412323
info@zielke-immo.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Gewerbeimmobilie befindet sich im etablierten Gewerbegebiet Steinhof in Erkrath und profitiert insbesondere von ihrer verkehrsgünstigen Lage im direkten Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A46 sowie das Hildener Kreuz besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Düsseldorf und die umliegenden Wirtschaftsstandorte sind dadurch schnell erreichbar. Auch die Städte Hilden, Ratingen, Wuppertal und Köln verfügen über eine gute Verkehrsanbindung.

Neben der guten Erreichbarkeit mit dem PKW bietet der Standort auch eine attraktive Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der S-Bahnhof Erkrath ist fußläufig erreichbar und ermöglicht unter anderem eine direkte Verbindung in Richtung Düsseldorf und Wuppertal.

Das Umfeld ist durch verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Die Kombination aus der Nähe zu Düsseldorf, der schnellen Autobahnanbindung und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln macht den Standort sowohl für Unternehmen als auch für deren Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner interessant.

Herr Marcus Zielke
Tel. +49 211 92412323
info@zielke-immo.de



Treppenhaus



Büro 1.OG

Herr Marcus Zielke

Tel. +49 211 92412323

info@zielke-immo.de



Außenansicht



Großraumbüro 1.OG

Herr Marcus Zielke

Tel. +49 211 92412323

info@zielke-immo.de



Produktionsfläche 1.OG (1)

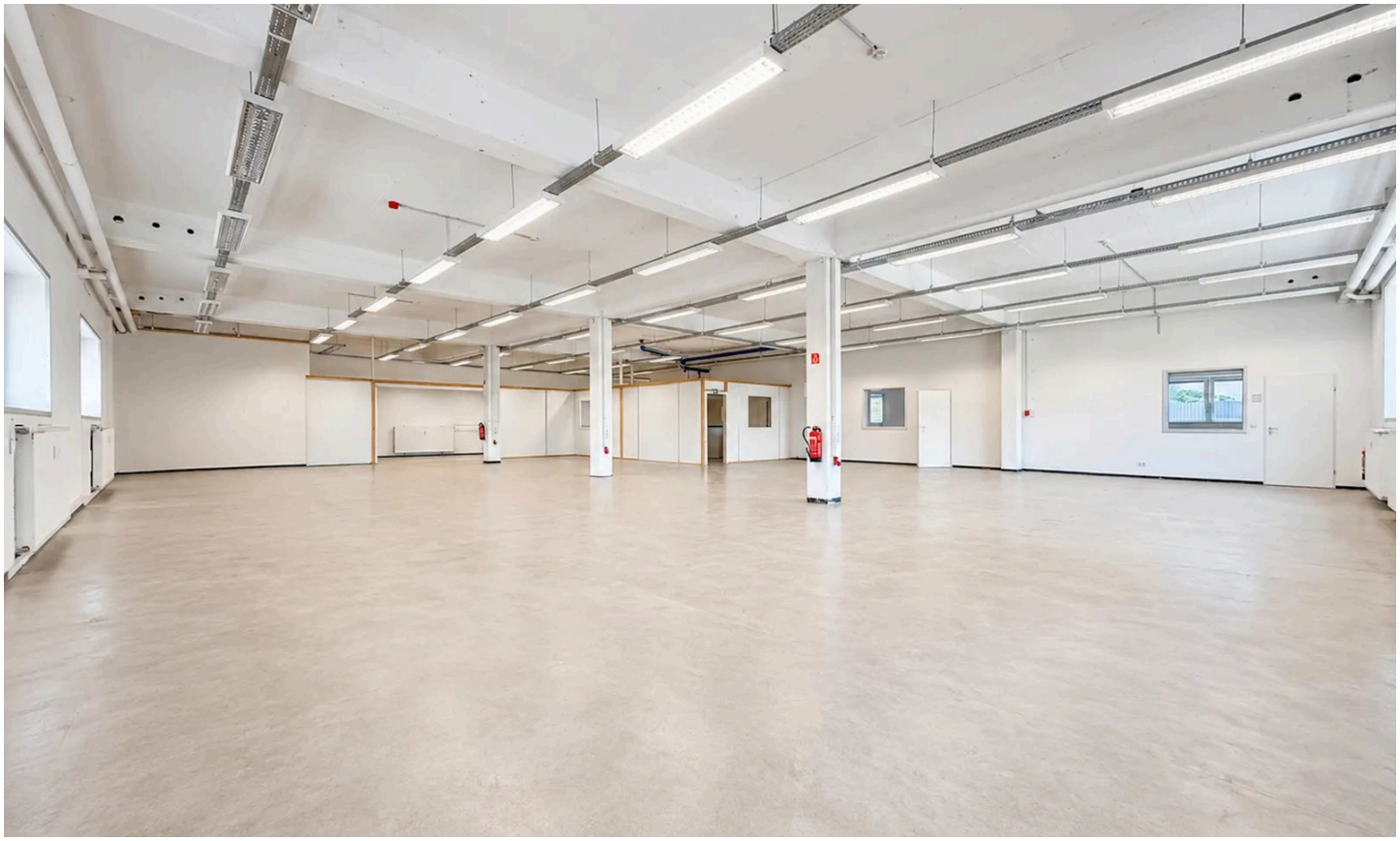


Produktionsfläche 1.OG (2)

Herr Marcus Zielke

Tel. +49 211 92412323

info@zielke-immo.de



Produktionsfläche 1.OG (3)

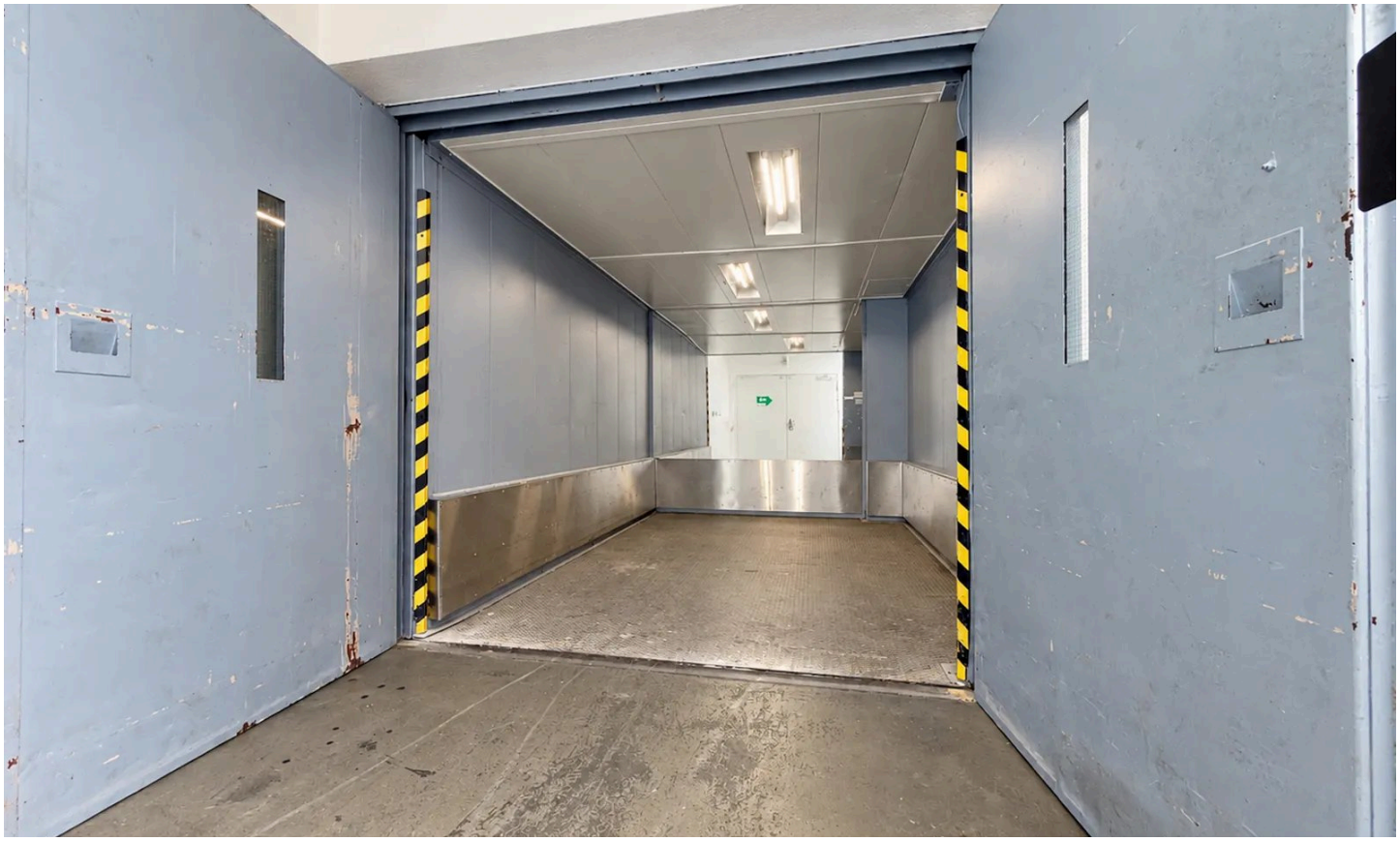


Bürotrakt 1.OG

Herr Marcus Zielke

Tel. +49 211 92412323

info@zielke-immo.de



Lastenaufzug



Dachterrasse 2.OG

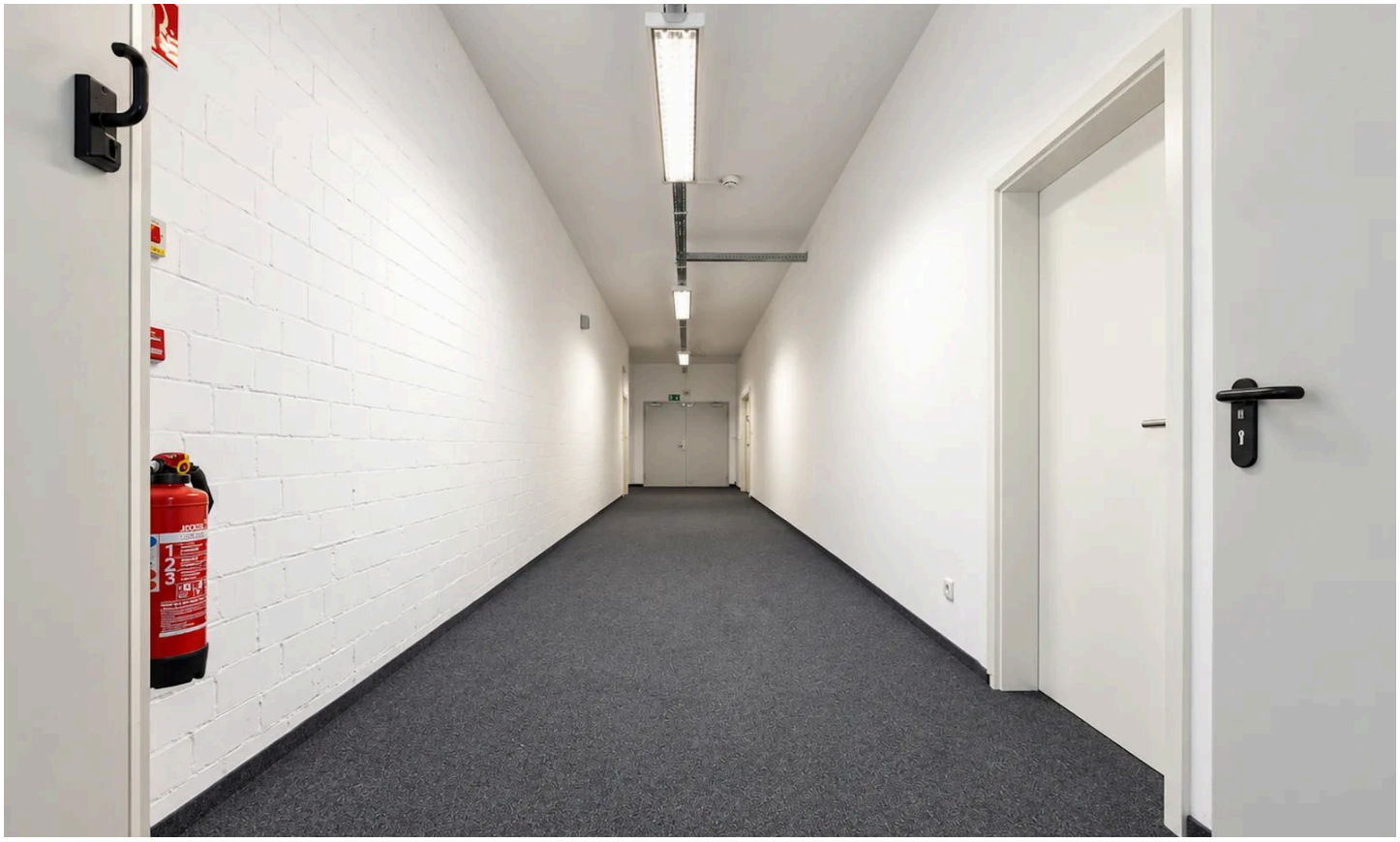
Herr Marcus Zielke

Tel. +49 211 92412323

info@zielke-immo.de



Representative Bürofläche

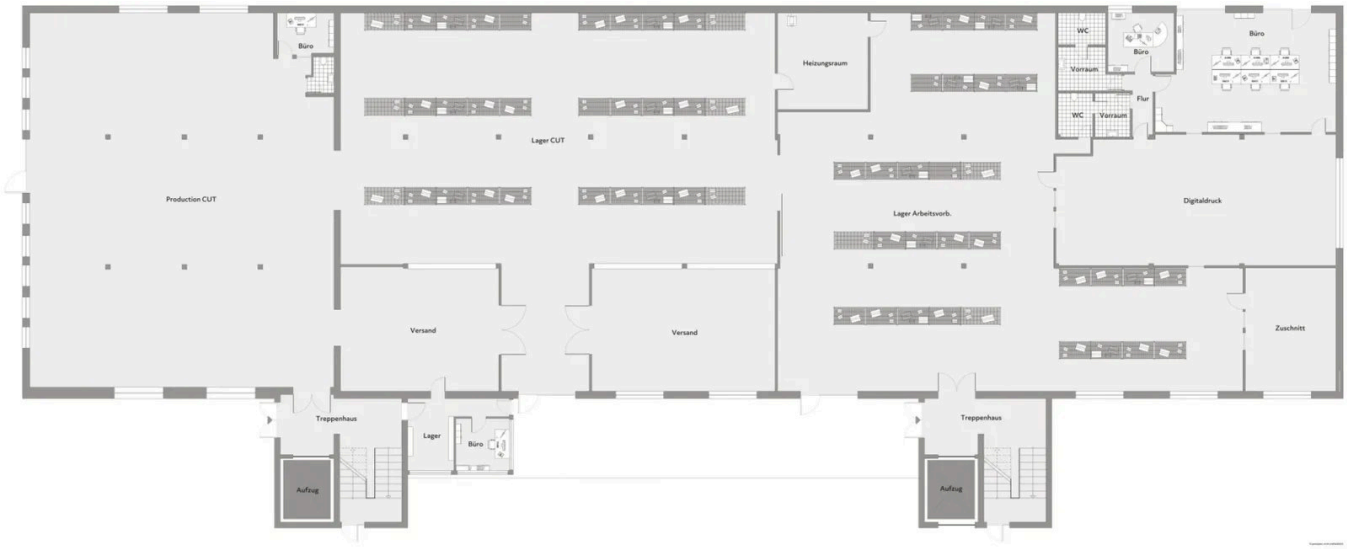


Flur 2.OG

Herr Marcus Zielke

Tel. +49 211 92412323

info@zielke-immo.de

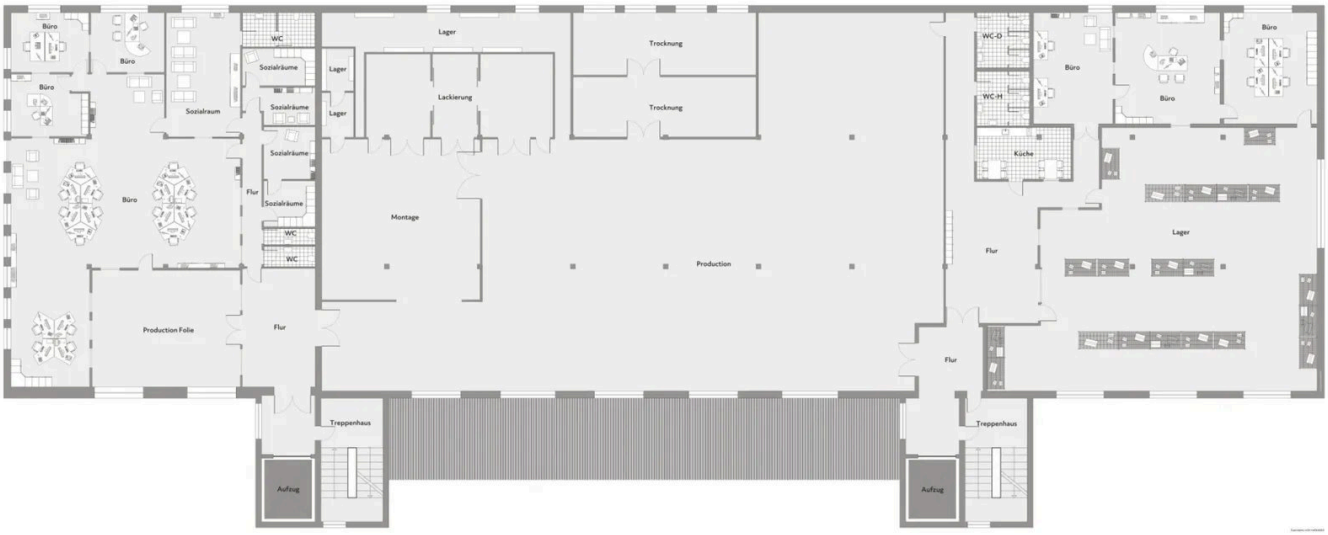


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Marcus Zielke
Tel. +49 211 92412323
info@zielke-immo.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Marcus Zielke
Tel. +49 211 92412323
info@zielke-immo.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Marcus Zielke
Tel. +49 211 92412323
info@zielke-immo.de

Ausstattung

— Vielseitige Büro-, Lager-, Produktions- und Gewerbeflächen

— Mehrere separat nutzbare bzw. vermietbare Gewerbeeinheiten

— Unterschiedliche Flächengrößen und Zuschnitte

— Zwei Lastenaufzüge zur Erschließung der verschiedenen Gebäudebereiche

— Großzügige Zufahrts- und Anlieferungsmöglichkeiten

— Sektionaltore für eine praktische Warenanlieferung

— Zahlreiche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück

— Modernisierte und zeitgemäß ausgebaute Flächen

— Unterschiedliche Büro- und Sozialbereiche innerhalb der Einheiten

— Gute Voraussetzungen für eine flexible gewerbliche Nutzung

— Barrierearme Erschließung

— Zwei Dachterrassen bei zwei Gewerbeeinheiten

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Trotz sorgfältiger Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Flächenangaben wurden durch uns nicht eigenständig vermessen.

Angaben zu Flächen, Nutzungsarten, Genehmigungen, technischen Einrichtungen, Mietverhältnissen, Mieteinnahmen und sonstigen wirtschaftlichen Kennzahlen beruhen auf den uns vorliegenden Informationen und Unterlagen. Eine bestimmte Nutzung, Genehmigungsfähigkeit, Vermietbarkeit oder wirtschaftliche Verwertbarkeit wird nicht zugesichert. Interessenten wird empfohlen, die für ihre Kaufentscheidung wesentlichen Angaben eigenständig zu prüfen.

Fotos und Darstellungen können digital bearbeitet, visualisiert oder mithilfe Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt worden sein. Dabei können Gegenstände entfernt sowie einzelne Details verändert oder vereinfacht dargestellt worden sein. Maßgeblich ist der tatsächliche Zustand der Immobilie. Abgebildete Möbel, Maschinen, Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes, sofern nichts anderes vereinbart wird.

Maßgeblich für Umfang und Beschaffenheit des Kaufgegenstandes sind die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Ein etwaiges gesetzliches Widerrufsrecht bleibt unberührt. Ein Widerrufsformular steht auf unserer Website zur Verfügung.

Herr Marcus Zielke
Tel. +49 211 92412323
info@zielke-immo.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Marcus Zielke

Zielke Immobilien

Telefon: +49 211 92412323

E-Mail: info@zielke-immo.de

Diese Immobilie online